

## Smlouva o nájmu technologického zařízení a nebytových prostor

uzavřená smluvními stranami:

### 1.

Název: **Střední škola zemědělství a služeb, Město Albrechtice, příspěvková organizace**  
Se sídlem: **Nemocniční 11, Město Albrechtice, 793 95**  
Zapsaná:  
Zastoupená:  
Bankovní spojení :  
Číslo účtu :  
IČ : **00100307**  
DIČ : **CZ00100307 plátce DPH**  
(dále jen pronajímatel)

a

### 2.

Obchodní firma: **Dalkia Česká republika, a.s.**  
Se sídlem: **Ostrava, 28. října 3123/152, PSČ 709 74**  
Zapsaná: **v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 318**  
Zastoupená:  
Bankovní spojení:  
Číslo účtu:  
IČ: **45 19 34 10**  
DIČ: **CZ45193410 plátce DPH**  
(dále jen nájemce)

**v tomto znění:**

### I.

#### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektů na ul. \_\_\_\_\_ v \_\_\_\_\_ na pozemku parc.č. \_\_\_\_\_ parc.č. \_\_\_\_\_ parc.č. \_\_\_\_\_ a parc.č. \_\_\_\_\_, na ul. \_\_\_\_\_ v \_\_\_\_\_ na pozemku parc.č. \_\_\_\_\_, na ul. \_\_\_\_\_ v \_\_\_\_\_ a zapsaných na LV č. \_\_\_\_\_ u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, katastrální pracoviště Krnov.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání tyto části nebytových prostorů umístěných v objektech pronajímatele :
  - a) kotelna v hlavní budově školy na \_\_\_\_\_ – prostor o výměře \_\_\_\_\_
  - b) kotelna pro dílny OV na \_\_\_\_\_ – prostor o výměře \_\_\_\_\_
  - c) odběrné místo Tělocvična na \_\_\_\_\_
  - d) kotelna ŠJ na ul. \_\_\_\_\_ – prostor o výměře \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
  - e) kotelna OV CP na ul. \_\_\_\_\_ – prostor o výměře \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Pronajímatel dále přenechává nájemci soubor tepelných, rozvodných a regulačních zařízení, které slouží k výrobě, distribuci a řízení dodávek tepla, které jsou umístěny ve výše uvedených prostorách. Specifikace souboru zařízení (dále jen pronajímané zařízení) je uvedena v „Seznamu pronajímaného zařízení“, který je přílohou č. 1 této smlouvy.

3. Pronajímané zařízení a nebytové prostory je nájemce oprávněn užívat pouze za účelem provozování pronajímaného zařízení a dodávek tepelné energie do objektů pronajímatele na ul. Dodávka tepelné energie  
pronajímateli je předmětem související Smlouvy o dodávce tepelné energie uzavřené smluvními stranami dne 1.10.2009
4. Nájemce prohlašuje, že je držitelem veškerých oprávnění vyžadovaných platnými právními předpisy pro výrobu a distribuci tepla, prodej tepla a provozování pronajímaného zařízení.

## II.

### Nájemné a doba nájmu

1. Nájemce je povinen hradit za užívání technologického zařízení kotleny a nebytových prostor nájemné. Výše ročního nájemného sjednaného v této smlouvě činí Kč, tj. slovy  
korun českých, k částce nájemného bude připočtena DPH dle příslušných daňových předpisů.
2. Nájem se sjednává na dobu určitou do 30.9.2010.

## III.

### Způsob úhrady nájemného

1. Nájemné za období od 1.10 do 31.12. daného roku bude hrazeno nájemcem na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy ke dni 1.12. daného roku, a to se splatností dní od doručení  
nájemci.  
Nájemné za období od 1.1. do 30.9. daného roku bude hrazeno nájemcem na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy ke dni 1.9. daného roku, a to se splatností dní od doručení  
nájemci.
2. Faktura bude pronajímatelem doručena do sídla nájemce a musí obsahovat náležitosti daňového dokladu dle zák. č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty a náležitosti účetního dokladu dle zák. č. 563/1991 Sb. o účetnictví.
3. V případě že nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši z dlužné částky za každý den prodlení.
4. Za den úhrady nájemného se považuje den, kdy bude částka nájemného připsána na účet pronajímatele.

## IV.

### Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat pronajímané zařízení a nebytové prostory pouze k účelu stanovenému touto smlouvou.
2. Nájemce je povinen užívat pronajímané zařízení a nebytové prostory tak, aby na nich nedocházelo ke škodám nebo nadměrnému opotřebení či znehodnocení a dbát na to, aby se předešlo jejich poškození, ztrátě nebo zneužití.

3. Nájemce se zavazuje, že:
  - a) bude komplexně provozovat technologické zařízení v souladu s jeho technickými parametry a podle požadavků pronajímatele
  - b) bude poskytovat provozní servis technologického zařízení spočívající v obsluze zařízení a řízení dodávek co do množství a kvality
  - c) bude poskytovat technický servis technologického zařízení spočívající v péči o technický stav zařízení s cílem udržet je v provozuschopném stavu, který odpovídá jeho stáří a opotřebením a představuje běžnou údržbu a opravy do limitu **Kč/rok**, revize a prohlídky vyhrazených zařízení do finančního limitu **Kč/rok**, přičemž se rokem myslí období platnosti této smlouvy dle Čl. II. Nájemné a doba nájmu odst. 2.
  - d) v případech nenadálé poruchy nebo havárie, nastoupí na její odstranění bez zbytečného odkladu od jejich nahlášení pronajímatelem a provede nezbytná opatření vedoucí k obnově dodávek tepla a TUV.
  - e) bude navrhopvat investice směřující do technického zhodnocení či obnovy technologického zařízení včetně navrzení způsobu financování a s možností realizace po předchozí písemné dohodě s pronajímatelem např. formou dodatku k této smlouvě.
  - f) upozorní písemně pronajímatele na potřebu provedení opravy nad rámec běžné údržby technologického zařízení. Obě smluvní strany se písemně dohodnou na způsobu provedení opravy a financování
  - g) bude provozovat technologické zařízení s nezbytnou odbornou péčí a v souladu s platnými právními předpisy v oblasti bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí a protipožární ochrany a ostatními právními předpisy České republiky a touto smlouvou.
  - h) v rámci provozu technologického zařízení převezme ode dne účinnosti smlouvy veškeré povinnosti a závazky pronajímatele vůči orgánům státní správy (ČIŽP, OIP apod.) a bude provádět pravidelně, dle příslušných předpisů revize a prohlídky technologického zařízení.
  - i) bude vést provozní dokumentaci technologického zařízení předepsanou platnými předpisy.
  - j) nájemce je odpovědný za škody způsobené na technologickém zařízení, které prokazatelně vznikly v souvislosti s jeho provozováním, porušením právních a technických předpisů, nebo jeho porušením smluvních povinností.
4. Nájemce není oprávněn provádět bez souhlasu pronajímatele jakékoliv stavební, technologické a jiné úpravy pronajímaného zařízení a nebytových prostor.
5. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele dát pronajímané zařízení a nebytové prostory do podnájmu třetí osobě.
6. Nájemce je povinen v případě ukončení nájmu předat ke dni skončení nájmu pronajímané zařízení a nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebením.
7. Nájemce a jeho zaměstnanci jsou oprávněni nepřetržitě (v kteroukoliv denní či noční hodinu) vstupovat do prostor, ve kterých je umístěn předmět nájmu a do prostor souvisejících.
8. Nájemce není zodpovědný za provoz otopné soustavy pronajímatele v objektech uvedených v čl.I odst.3 této smlouvy

## V.

### Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci pronajímané zařízení a nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání ke dni účinnosti této smlouvy a ke dni skončení této smlouvy jej

- od nájemce převzít, a to na základě protokolů o předání a převzetí těchto zařízení a nebytových prostor, které budou podepsány oběma smluvními stranami. Protokol o předání a převzetí pronajímaných zařízení a nebytových prostor je přílohou č. 2 této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že pronajímané zařízení splňuje předpisy v oblasti bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí a protipožární ochrany a ostatní právní předpisy České republiky platné v době uzavření této smlouvy a je provozováno v souladu s nimi. V případě nepravdivosti tohoto prohlášení odpovídá pronajímatel nájemci za způsobenou škodu.
  3. Pronajímatel se zavazuje, že:
    - a) zajistí nájemci řádný a ničím nerušený výkon práva provozování technologického zařízení to znamená práva provozování jednotlivých částí technologického zařízení formou technického a provozního servisu, včetně práva uskutečňovat dodávky tepla pro ÚT a TUV a práva užívání prostor, kde jsou jednotlivé části technologického zařízení umístěny.
    - b) nebude provádět bez předchozího písemného souhlasu nájemce žádné úpravy technologického zařízení, které by vyvolaly změny nebo zvýšení pracnosti na straně nájemce při plnění předmětu smlouvy
    - c) nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy předá nájemci veškerou dokumentaci, která se týká technologického zařízení související s řízením, provozováním, údržbou zařízení apod. Technická a provozní dokumentace zůstane společná a přístupná pro obě smluvní strany. Technická dokumentace bude uložena u nájemce
    - d) vytvoří podmínky pro úspěšné převedení odběrových podmínek topného média zemního plynu a ostatních služeb na nájemce a provede úhradu případných pohledávek svým předchozím dodavatelům vzniklých před datem účinnosti této smlouvy.
    - e) pronajímatel uděluje po dobu trvání smlouvy nájemci souhlas k provádění oprav a technických prohlídek při provozu technologického zařízení.
  4. Pronajímatel se zavazuje udržovat nebytové prostory, ve kterých je umístěno pronajímané zařízení a prostory související v řádném stavu po stránce bezpečnostní, stavební a hygienické tak, aby nedošlo k poškození pronajímaného zařízení ani ke škodám na zdraví jeho obsluhy a plně hradit náklady související s údržbou a opravami stavebního objektu a nebytových prostor.
  5. Pronajímatel je povinen zajistit ochranu vstupu (dveře, okna) do nebytových prostor, ve kterém se nachází pronajímané zařízení, proti vniknutí nepovolaných osob.
  6. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nepřetržitý přístup do nebytových prostor, ve kterých je umístěno pronajímané zařízení a do prostor souvisejících.
  7. Pronajímatel je povinen vyvarovat se jakéhokoli jednání, kterým by omezoval či bránil nájemci v užívání pronajímaného zařízení a nebytových prostor.
  8. Pronajímatel je povinen zabezpečit v pronajatých prostorách plnění povinností na úseku požární ochrany v souladu s ustanovením §2 odst. 2 zákona č.133/85 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
  9. Pronajímatel se zavazuje uhradit nájemci nepředvídatelné finanční náklady, které bude nájemce nucen vynaložit v souvislosti s případnými změnami právních předpisů a technickým norem, které se bezprostředně vztahují k provozování pronajímaného zařízení nebo přistoupit na zahrnutí těchto nákladů do ceny tepla stanovené v související smlouvě o dodávce tepelné energie.
  10. Pronajímatel prohlašuje, že má na pronajímaná zařízení a na související nebytové prostory uzavřenu pojistnou smlouvu, která kryje zařízení a budovy proti škodám v základním rozsahu. Pronajímatel prohlašuje, že v případě poškození pronajímaného zařízení použije obdržené pojistné plnění /či plnění ze strany dodavatele) výhradně na obnovení provozuschopnosti pronajímaného zařízení.

## VI. Podmínky ukončení nájmu

- 1) Platnost této smlouvy zaniká
  - a) uplynutím doby nájmu sjednané dle Čl.II. Nájemné a doba nájmu odst.2 této smlouvy,
  - b) na základě písemné dohody obou smluvních stran, tato dohoda musí obsahovat termíny a okolnosti, za kterých bude smluvní vztah ukončen,
  - c) okamžikem ukončení Smlouvy o dodávce tepelné energie uzavřené mezi smluvními stranami.
2. Nájemce se zavazuje, že po ukončení platnosti této smlouvy předá pronajímané zařízení pronajímateli v původním stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

## VII Závěrečná ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že na pronajímaném zařízení a nebytových prostorách nevážnou zástavní práva, věcná břemena ani jiná práva třetích osob, která by bránila řádnému výkonu nájmu.
2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze na základě písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva se řídí českým právním řádem, a to zejména občanským zákoníkem, zákonem č. 116/1990 Sb., a dalšími souvisejícími právními předpisy.
4. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dne 1.10.2009.
- 6.Smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
7. Smluvní strany prohlašují, že smlouvu uzavírají svobodně, vážně a nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
- 8.Smluvní strany se dále dohodly:
  - a)projednat závažné skutečnosti ve věci realizace této smlouvy a sepisovat z těchto jednání zápisy.
  - b) řešit vzniklé problémy, zejména vzájemným jednáním, za účelem dosažení dohody smírného vyřízení sporných skutečností
  - c) že nájemce umožní po předchozí dohodě provést kontrolu pronajatého zařízení pověřeným pracovníkem pronajímatele při jeho provozování, a to vždy za přítomnosti oprávněného a pověřeného pracovníka nájemce

Kontaktní osoby ve věci plnění předmětu smlouvy:

za pronajímatele:

za nájemce:

**VII.**  
**Přílohy smlouvy**

Příloha č. 1 -Seznam pronajímaného zařízení

Příloha č. 2 – Protokol o předání a převzetí pronajímaného zařízení

Město Albrechtice, dne .....

Krnov, dne .....

25.9.2009

/za pronajímatele:

za nájemce: