

Evidenční číslo pronajímatele

111910004

Evidenční číslo nájemce

SN-424/PTZ/19

Smlouva na pronájem tepelného zařízení – plynové kotelny – v objektu Stamicova ulice 11 Brno-Kohoutovice

uzavřená podle ustanovení 2302 a násl., zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění, mezi:

PRONAJÍMATELEM

Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1, 602 00 Brno

zastoupené městskou částí Brno-Kohoutovice

se sídlem Brno, Kohoutovice, Bašného 36, 623 00

zastoupenou Petrem Šafaříkem, starostou MČ Brno-Kohoutovice

IČ: 44992785 11

DIČ: CZ44992785

pověřený zaměstnanec: Ing. Aleš Varmuža, referent investic odboru správy majetku

bankovní spojení: KB Brno-město, č. ú.; 19-5134740277 / 0100

dále rovněž jen „pronajímatel“

a

NÁJEMCEM

COM-TIP s.r.o.

se sídlem 140 00 Praha 4 – Nusle, Družstevní 1395/8

zastoupená Bc. Renátou Krajíčkovou

zapsaným v Obchodním rejstříku vedeném u MěS V Praze oddíl C, vložka 17397

IČ: 45788677

DIČ: CZ45788677

bankovní spojení: Oberbank AG, č. ú; 2181108895/8040

dále rovněž jen „dodavatel“.

I.

Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je pronájem tepelného zařízení (plynové kotelny) ve vlastnictví pronajímatele v objektu **Stamicova ulice č.or. 11, č.pop. 827, Brno 623 00, k.ú. Kohoutovice**. Předmětem nájmu nejsou vnitřní rozvody a topná tělesa v zásobovaných objektech.
2. Soupis pronajímaného majetku včetně technických zařízení kotelny je uveden v Příloze č. 1. Nedílnou součástí majetku je jeho provozní a technická dokumentace, která obsahuje zejména:
 - 2.1. Projektovou dokumentaci s názvem „Úprava kotelny s možností samostatného měření odběru pro bazén“, zpracované projektantem RGB STUDIO s.r.o. se sídlem Kalvodova 105/5, 639 00 Brno v 03/2014 (obsahující technologická schémata),
 - 2.2. fotodokumentaci stavu v době převzetí do nájmu
 - 2.3. technické a revizní zprávy
 - 2.4. dokumentace ke stanoveným měřidlům energií a vody, používaným pro obchodní styk (seznam měřidel, osvědčení o zkoušce typu, osvědčení o ověření, atd.)
3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajímat předmět nájmu uvedený v této smlouvě a přenechává jej za úhradu k užívání nájemci.
4. Předmět nájmu bude nájemce užívat za účelem provozu, výroby, dodávky a regulace dodávky tepelné energie na základě uzavřených kupních smluv.



5. Nájemce tepelná zařízení přijímá do nájmu počínaje dnem 1.6.2019 za podmínek v této smlouvě uvedených ve stavu, který vyplývá z provozní a technické dokumentace, předané spolu s tepelným zařízením.
6. Podepsáním nájemní smlouvy je vyjádřen souhlas pronajímatele (vlastníka) s použitím tepelného zařízení k účelům vymezeným ve smyslu ustanovení § 5 odst. 3 zákona č. 458/2000 Sb. v platném znění po dobu, na kterou má být udělena licence k podnikání v energetických odvětvích.

II.

Doba trvání smlouvy

1. Nájemní vztah vzniká dnem uveřejnění této smlouvy v Registru smluv a sjednává se na dobu neurčitou.
2. Tato smlouva může být ukončena jednostrannou výpovědí kterékoliv ze stran bez udání důvodu. Pro tento případ je výpovědní lhůta dohodnuta v délce 6 měsíců.
3. Obě strany jsou dále oprávněny smlouvu vypovědět v případě, že druhá smluvní strana závažným způsobem poruší povinnost z této smlouvy vyplývající a nesjedná nápravu ani do 30 kalendářních dnů od doručení písemného upozornění. Pro tento případ je výpovědní lhůta dohodnuta v délce 3 měsíců.
4. Nájemce je povinen nejpozději k poslednímu dni účinnosti smlouvy předat pronajímateli provozní a technickou dokumentaci, pronajatá tepelná zařízení v provozuschopném stavu s opotřebením, odpovídajícím běžnému užívání. Škody nebo nadměrné opotřebení zjištěné při předání je povinen nájemce na svůj náklad do jednoho měsíce ode dne předání odstranit nebo pronajímateli uhradit náklady účelně vynaložené na jejich odstranění.

III.

Cena nájmu a platební podmínky

1. Nájemce se zavazuje, že bude za užívání předmětu nájmu platit pronajímateli dohodnuté nájemné, které v souladu s aktuálním cenovým výměrem Energetického regulačního úřadu činí v úhrnné roční částce:

87 500 ,- Kč bez DPH,

slovy:osmdesátsedmtisícpětset korun českých.

V souladu s platným zákonem o DPH bude k nájemnému připočítána příslušná sazba této daně.

2. Nájemné bude hrazeno nájemcem jednou ročně, a to nejpozději do 15. ledna každého roku nájmu, a to na shora uvedený účet pronajímatele.
3. Alikvotní část nájemného připadající na období ode dne uveřejnění této smlouvy v Registru smluv do 31. 12. 2019 uhradí nájemce na shora uvedený účet pronajímatele nejpozději do 15.1. 2020.
4. Změny ceny za užívání předmětu nájmu v důsledku změny inflace
Cenu za užívání předmětu nájmu v této smlouvě sjednanou lze změnit v důsledku změny míry inflace zjištěné podle oficiálních údajů ČSÚ za uplynulý kalendářní rok za těchto podmínek:
 - 4.1. Cena za užívání předmětu nájmu v této smlouvě sjednaná nebude měněna po dobu prvních 12 měsíců trvání této smlouvy.
 - 4.2. Ve druhém a každém následujícím roce trvání této smlouvy může být cena za užívání předmětu nájmu upravena v závislosti na hodnotě inflace zjištěné podle oficiálních údajů ČSÚ za uplynulý kalendářní rok, a to tehdy, pokud se míra inflace změní o více jak 1,5 % oproti míře inflace v předchozím kalendářním roce. Úpravy ceny mohou být provedeny tak, že se ceny zvýší / sníží maximálně o stejné %, o které se změní míra inflace oproti míře inflace v předchozím kalendářním roce.
 - 4.3. Úpravy ceny za užívání předmětu nájmu mohou být provedeny v okamžiku, kdy budou vydány oficiální údaje ČSÚ za uplynulý kalendářní rok, platnost úpravy ceny je však možné uplatňovat smluvními stranami zpětně k datu, kdy uplynulo prvních 12 měsíců trvání této smlouvy (ve 2. roce trvání této smlouvy) a vždy dalších 12 měsíců (v dalších letech trvání této smlouvy).

-2-

- 4.4. O úpravu ceny musí smluvní strana požádat písemně druhou smluvní stranu nejpozději do 3 kalendářních měsíců od vydání oficiálních údajů ČSÚ za uplynulý kalendářní rok. Neučiní-li tak, cena za užívání předmětu nájmu zůstane v platnosti po dalších 12 měsících platnosti této smlouvy.
 - 4.5. K úpravě ceny za užívání předmětu nájmu může dojít jen na základě dohody smluvních stran na základě uzavřeného písemného dodatku k této smlouvě.
 - 4.6. Pokud dojde k dohodě smluvních stran, mohou smluvní strany uplatnit změny ceny za užívání předmětu nájmu k datu, kdy uplynulo prvních 12 měsíců trvání této smlouvy (ve 2. roce trvání této smlouvy) a vždy dalších 12 měsíců (v dalších letech trvání této smlouvy). V takovém případě jsou smluvní strany povinny provést doúčtování/vrácení částek odpovídajících sjednané úpravě ceny za platební období, ve kterém byla účtována původně sjednaná cena za užívání předmětu nájmu.
5. Pokud nájemce nesplní svůj závazek uhradit nájemné nebo jeho část ve stanovené výši a termínech sjednaných v tomto článku výše, je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení, jehož roční výše odpovídá příslušnému Nařízení vlády v platném znění.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce bude provoz tepelného zařízení, výrobu, dodávky, regulaci dodávky tepelné energie a prodej tepla zajišťovat svým jménem, vlastními silami a na svůj náklad.
2. Nájemce je povinen vykonávat tyto činnosti v souladu s příslušnými předpisy vztahujícími se k výrobě a dodávce tepelné energie.
3. Nájemce se zavazuje, že na svůj náklad zabezpečí pravidelné, příslušnými předpisy stanovené revize a technické prohlídky pronajatých tepelných zařízení. Nájemce dále zajistí na svůj náklad běžnou provozní údržbu technických zařízení. Běžnou provozní údržbou se rozumí zejména:
 - 3.1. zajištění čistoty a úklidu
 - 3.2. drobné servisní zásahy; utažení spojů, výměna ucpávek a těsnění
 - 3.3. drobné opravy s cenou jednotlivé opravy vč. práce a materiálu do 2 000 Kč bez DPH (oprava izolací, nátěrů, jističů, ...)
 - 3.4. Nájemce rovněž vede a trvale aktualizuje provozní a technickou dokumentaci tepelných zařízení.
4. V případě havárie nebo závažné poruchy zajistí nájemce nezbytnou opravu nutnou k zabránění vzniku dalších škod na majetku nebo zdraví osob, bezprostředně informuje o této skutečnosti pronajímatele a následně s pronajímatelem dohodne způsob a termín konečného odstranění havárie.
5. Smluvní strany se dohodly na poskytování si vzájemné součinnosti a informovanosti při zajištění výroby a dodávky tepelné energie v rozsahu platné právní úpravy a uzavřených kupních smluv. Smluvní strany se dohodly na zajištění neomezeného vstupu nájemce do nemovitosti po celé období trvání nájmu.
6. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele dát předmět nájmu nebo jeho částí dle ustanovení čl. I odst. 1. této smlouvy do podnájmu jiné fyzické nebo právnické osoby, provádět stavební úpravy ani jiné změny nemovitosti, ve které se předmět nájmu nachází, a to ani na vlastní náklad.
7. Při skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajatý předmět nájmu ve stavu, v jakém mu byl pronajat, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
8. Investiční náklady a náklady na opravy a údržbu přesahující rozsah běžné údržby dle odst. 3 hradí pronajímatel.
9. Pokud pronajímatel nebude akceptovat doporučení a návrhy nájemce týkající se oprav, investic a údržby, ponese veškerou odpovědnost za případné škody a následky, které vzniknou v důsledku neakceptování návrhu a doporučení nájemce.
10. Pronajímatel a případné třetí osoby mají přístup do předmětu nájmu pouze s oprávněným zástupcem nájemce a nesmí bez projednání a následného souhlasu nájemce provádět zásahy do předmětu pronájmu.

11. Pokud bude pronajímatel sám prostřednictvím odborných firem zajišťovat návrh, projektovou dokumentaci či vlastní realizaci akcí oprav a investic přesahující rámec běžné údržby, zavazuje se, že k projednání všech postupných kroků si pronajímatel vyžádá stanovisko nájemce.
12. Nájemce na vyžádání zajistí veškeré souvislosti a potřebné kroky na součinnost nezbytnou pro vypracování projektové dokumentace, zajištění výběrového řízení a realizace akcí hrazených z finančních prostředků pronajímatele.
13. Zahájení realizace oprav, investic a údržby pronajímatelem musí pronajímatel předem oznámit nájemci s tím, že uvede, kdo a v jakých termínech bude akcí zajišťovat. Po dobu realizace akce bude zhotovitel zodpovídat v plném rozsahu za bezpečnost práce, umožní nájemci případné provozování tepelného zařízení a na svůj náklad zhotovitel zajistí havarijní službu po dobu realizace díla. K předání předmětu nájmu zhotoviteli a k následnému převzetí dokončeného díla bude přizván zástupce nájemce. Při porušení této povinnosti nebere nájemce odpovědnost za stav předmětu nájmu a ani za kvalitu díla a případné provozní problémy. Při porušení této povinnosti nemá pronajímatel nárok na náhradu případné škody vzniklé v této souvislosti.
14. Nájemce umožní pronajímateli kontrolu tepelných zařízení kdykoli o to pronajímatel předem požádá. O kontrole bude vždy pořízen zápis, v kterém se uvedou případné závady a námitky ke způsobu užívání a provozování pronajatého majetku. Nájemce - pověřený pracovník je oprávněn se k zápisu písemně vyjádřit. Zápis o kontrole a vyjádření nájemce budou oběma stranami společně projednány a dohodnut způsob odstranění závad.
15. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody vzniklé neplněním povinností vyplývajících z této smlouvy. Nájemce též odpovídá za škody vzniklé v příčinné souvislosti s nedodržením provozních a bezpečnostních předpisů a za škody vzniklé v důsledku neodstranění nebo pozdního odstranění závad, zjištěných při prohlídkách a revizích pronajatých tepelných zařízení.
16. Nájemce vede evidenci měřidel, jejichž odečty slouží pro měření tepla a teplé vody dodané spotřebitelům. Nájemce zajišťuje jejich řádné metrologické ověření, a to s vědomím a na náklady pronajímatele.
17. Pronajímatel se zavazuje na pronajatá tepelná zařízení uzavřít na svůj náklad odpovídající pojištění.
18. Plnění na základě pojistných události je příjmem pronajímatele.

V.

Závěrečná a společná ustanovení

1. Tato smlouva je bezprostředně spjata s kupní smlouvou na dodávku a odběr tepelné energie. Platnost této smlouvy na pronájem tepelného zařízení je tedy omezena platností předmětné kupní smlouvy. Jestliže bude z jakýchkoliv důvodů ukončena platnost kterékoliv z těchto dvou smluv, automaticky končí platnost i smlouvy druhé.
2. Nájemce není oprávněn převést bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele svá práva a závazky, vyplývající z této smlouvy na třetí osobu.
3. Nedílnou součástí této smlouvy je následující příloha:
Příloha č. 1 - Soupis pronajímaného majetku včetně technických zařízení kotelny
4. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž 2 obdrží nájemce a 2 pronajímatel.
5. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku, podepsaného oběma stranami.
6. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu zástupci smluvních stran a nabývá účinnosti dnem jejího zveřejnění v Registru smluv.
7. Smluvní strany se dohodly, že jejich vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění, nevyplyvá-li z ujednání v této smlouvě jinak.
8. Obě smluvní strany se dohodly, že veškeré případné spory vzniklé v souvislosti s touto smlouvou budou řešeny jednáním na úrovni statutárních zástupců smluvních stran. Nedojde-li k dohodě, je příslušný obecný soud příslušný sídlu pronajímatele.
9. Smluvní strany se dále dohodly, že § 577 občanského zákoníku v platném znění, se nepoužije. Určení množstevního, časového, územního nebo jiného rozsahu v této smlouvě je pevně určeno autonomní dohodou smluvních stran a soud není oprávněn do smlouvy jakkoli zasahovat.

10. Dle § 1765 občanského zákoníku v platném znění na sebe obě smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením smlouvy strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností smlouvy. Tuto smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.
11. V souladu s § 4 občanského zákoníku v platném znění, kdy se má za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat, strany posoudily obsah této smlouvy a neshledávají jej rozporným, což stvrzují svým podpisem.

Schvalovací doložka podle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Tato smlouva mezi shora uvedenými smluvními stranami byla schválena na ^{14.} zasedání rady MČ Brno-Kohoutovice konaném dne 15.5. 2019.

V Brně dne 3.6. 2019

V Praze dne 15.4.2019

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

1

Příloha číslo 1

**Smlouvy na pronájem tepelného zařízení – plynové kotelny – v objektu
Stamicova ulice 11 Brno-Kohoutovice**

SOUPIS PRONAJÍMANÉHO MAJETKU VČETNĚ TECHNICKÝCH ZAŘÍZENÍ KOTELNY
