

Smlouva o provozování plynových kotlen, nájmu technologického zařízení a nebytových prostor

uzavřená smluvními stranami:

1.

Název: **Město Hradec nad Moravicí**
Se sídlem: Opavská 265, Hradec nad Moravicí, PSČ 747 41
Zastoupená:
Bankovní spojení :
Číslo účtu :
IČ : 00300144
DIČ : CZ00300144
(dále jen pronajímatel)

a

2.

Obchodní firma: **Dalkia Česká republika, a.s.**
Se sídlem: Ostrava, Moravská Ostrava, 28. října 3337/7, 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. Preambule

1. Nájemce prohlašuje, že je držitelem veškerých oprávnění vyžadovaných platnými právními předpisy pro výrobu a distribuci tepla, prodej tepla a provozování pronajímaného zařízení.
2. Pronajímatel prohlašuje, že má ve svém vlastnictví soubor tepelných, rozvodných a regulačních zařízení v teplovodních kotelnách v Hradci nad Moravicí v objektu na ulici :
 - a) Zámecká č.p. 313, na parcele č. 1346, k.ú. Hradec nad Moravicí.

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že mu byly svěřeny vlastníkem nemovitosti do užívání a k samostatnému hospodářskému využití technologie a objektu v:
 - a) Zámecká č.p. 313, na parcele č. 1346, k.ú. Hradec nad Moravicí.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání část nebytových prostor umístěných v suterénu této budovy pronajímatele, konkrétně prostor:
 - a) o výměře m² v objektu Zámecká č.p. 313, na parcele č. 1346, k.ú. Hradec nad Moravicí .
3. Pronajímatel dále přenechává nájemci soubor tepelných, rozvodných a regulačních zařízení, které slouží k výrobě, distribuci a řízení dodávek tepla, které jsou umístěny ve výše uvedeném prostoru a přímo souvisí s dodávkou tepelné energie. Specifikace souboru zařízení (dále jen pronajímané zařízení) je uvedena v „Seznam hlavních zařízení pronajímané technologie“, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
4. Pronajímané zařízení a nebytové prostory je nájemce oprávněn užívat pouze za účelem provozování, údržby a opravy pronajímaného zařízení a dodávek tepelné energie do objektů pronajímatele na ul. viz. čl. I. odst. 2 této smlouvy. Dodávka tepelné energie pronajímateli je předmětem související Smlouvy o dodávce tepelné energie uzavřené smluvními stranami dne 1.2.2012.
5. Pronajímatel za podmínek uvedených v této smlouvě svěřuje nájemci pronajímaná zařízení a nebytové prostory do nájmu za účelem výroby, rozvodu a dodávky tepla pro vytápění a přípravu teplé vody, pokrývající potřebu objektů pronajímatele, případně třetích osob.

III. Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat pronajímané zařízení a nebytový prostor pouze k účelu stanovenému touto smlouvou.
2. Nájemce je povinen užívat pronajímané zařízení a nebytový prostor 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,
 - b) bude poskytovat provozní servis technologického zařízení spočívající v obsluze, údržbě zařízení a řízení dodávek co do množství a kvality,
 - c) bude poskytovat technický servis a běžnou údržbu technologického zařízení spočívající v péči o technický stav zařízení s cílem udržet je v provozuschopném stavu, který odpovídá jejich stáří a opotřebení a představuje servis, revize a prohlídky vyhrazených zařízení, odstranění zjištěných závad, a údržbu do finančního limitu ,-Kč/rok,
 - d) v případě překročení součtů nákladů na limit servisu, revizí, prohlídek, údržby a odstranění poruchy nebo havárie, které s ostatními náklady na opravy přesáhnou celkový roční limit ve výši ,-Kč bez DPH se pronajímatel zavazuje uhradit na základě výzvy prokázané náklady nájemce a to do 30-ti dnů ode dne odeslání vyúčtování pronajímateli,
 - e) v případech nenadálé poruchy nebo havárie na pronajímaných zařízeních se nájemce zavazuje provést nezbytná opatření k obnově dodávek tepla a teplé vody. Nájemce nastoupí na její odstranění bez zbytečného odkladu a provede nezbytná opatření vedoucí k obnově dodávek tepla a teplé vody.

- 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 navrhopvat investice směřující do technického zhodnocení či obnovy technologického zařízení, včetně navržení způsobu financování a s možností realizace po předchozí písemné dohodě s pronajímatelem např. formou dodatku k této smlouvě ,
 - h) 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,
 - i) 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,
 - j) bude vést provozní dokumentaci technologického zařízení předepsanou platnými předpisy,
 - k) 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 ve stavu v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
 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 s přístupem.
 8. Nájemce není zodpovědný za provoz otopné soustavy pronajímatele v objektech uvedených v čl.I odst.2 této smlouvy.
 9. Nájemce je povinen pečovat o celý předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám, ztrátám nebo zcizení pronajatého majetku.
 10. Nájemce je povinen na své náklady zabezpečit úklid pronajatých prostor.

IV. Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci pronajímané zařízení a nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému 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.
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, údržby a opravy včetně práva uskutečňovat dodávky tepla pro ústřední topení a teplou vodu 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 servisu, revizí, údržby, oprav a technických prohlídek při provozu technologického zařízení,
 - f) pronajímatel zajišťuje vodu a elektrickou energii potřebnou k provozování pronajatých zařízení,
4. Pronajímatel se zavazuje udržovat nebytové prostory, ve kterém je umístěno pronajímané zařízení a prostory související v řádném stavu po stránce bezpečnosti, požární, 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 a zajistit všechny nezbytné legislativní činnosti a úkony spojené s pronájmem prostorů a zařízení.
 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 jakéhokoliv jednání, kterým by omezoval či bránil nájemci v užívání pronajímaného zařízení a nebytových prostor.
 8. Pronajímatel je povinen zajistit trvalou provozuschopnost věcných prostředků PO a požární bezpečnostního zařízení umístěných v pronajatých objektech v souladu se zákonem 246/2001 Sb. v platném znění.
 9. 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.
 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.
 11. Pronajímatel se zavazuje zaplatit faktury – daňové doklady za služby, které poskytl nájemce pronajímateli v případě, že souhrnný celkový finanční objem činností uvedených v čl. III odst. 3 přesáhl ,-Kč.
 12. 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.
 13. Pronajímatel souhlasí se změnou výše fixní části dvousložkové ceny (viz Smlouva na dodávku tepelné energie), v případě modernizace nebo technického zhodnocení pronajímaného zařízení , které na své náklady provede nájemce v průběhu platnosti této smlouvy. Fixní část bude navýšena v přiměřené výši odpovídající odpisům z investic.

V. Ceny a platby

1. Smluvní strany se dohodly na výši ceny nájmu za tepelná zařízení ve výši _____,-Kč po celou dobu trvání Smlouvy o dodávce tepelné energie č. 41430 uzavřené dne 1.2.2012, tj. do 31.12.2017. Nájemné bylo jednorázově pronajímateli uhrazeno.
 - a) V případě ukončení nájmu tepelného zařízení před datem 31.12.2017 se pronajímatel zavazuje uhradit nájemci poměrnou část nájemného za zbývající uhrazené období trvání nájmu tepelného zařízení.
 - b) Po uplynutí sjednané doby nájmu za tepelné zařízení se pronajímatel s nájemcem písemně dohodnou na výši ročního nájmu za tepelné zařízení a doba platnosti se automaticky změní na dobu neurčitou dle článku VIII. této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly na výši ceny nájmu za nebytové prostory ve výši _____,-Kč/rok.
3. Nájemné bude hrazeno pololetně, a to vždy na základě faktury, kterou vystaví pronajímatel do 30.6. a do 31.12. příslušného kalendářního roku. Den vystavení faktury bude považován za den uskutečnění zdanitelného plnění.
4. K uvedeným cenám bude účtováno DPH dle zákona o dani z přidané hodnoty v platném znění.
5. Nájemce je povinen uhradit faktury do 30-ti dnů po obdržení faktury od pronajímatele bezhotovostním převodem na účet.
6. Pronajímatel je povinen uhradit fakturu do 30-ti dnů ode dne odeslání vyúčtování nájemcem bezhotovostním převodem na účet.
7. Smluvní strany se dohodly, že vzájemné pohledávky na pronajímatele a nájemce jsou započitatelné a nájemce je oprávněn provést jejich zápočet bez předchozího oznámení.
8. Nákup zemního plynu podle skutečné spotřeby měřících míst a dle platných aktuálních cen, bude hradit nájemce přímo dodavateli plynu s nímž uzavře zvláštní smlouvu.
9. V případě prodlení se zaplacením vyúčtování, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna účtovat druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši _____% z dlužné částky za každý den prodlení.

VI. Podmínky ukončení nájmu

1. Platnost této smlouvy zaniká
 - a) uplynutím doby trvání smlouvy dle čl.VIII. této smlouvy s tím, že k ukončení smlouvy uplynutím uvedené doby je navíc zapotřebí, aby kterákoliv ze smluvních stran oznámila písemně druhému účastníku smlouvy nejméně 6 měsíců předem, že na ukončení smlouvy trvá,
 - 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. V případě porušování povinností vyplývajících z této smlouvy, na které již byla smluvní strana, která smlouvu porušuje, písemně upozorněna, je druhá smluvní strana oprávněna tuto smlouvu vypovědět s 1 měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prokazatelným odesláním druhé smluvní straně.
3. 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 a provedeným úpravám.

VII. Vypořádání závazků

1. V případě ukončení smlouvy před uplynutím doby platnosti dle čl.VIII, uhradí pronajímatel nájemci jednorázově účetní zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení, které nájemce provedl se souhlasem pronajímatele na pronajímaném zařízení nebo na jiném majetku pronajímatele. Pronajímatel výslovně souhlasí s tím, že nájemce bude provádět odpisy technického zhodnocení pronajímaných zařízení realizovaných dle této smlouvy po celou dobu platnosti této smlouvy. Pronajímateli bude odeslána písemná výzva k úhradě této částky a tu je povinen pronajímatelem zaplatit do 30-ti kalendářních dnů ode dne odeslání nájemcem, nedojde-li k jiné dohodě. Dnem zaplacení této částky se vlastníkem stává pronajímatel.
2. V případě ukončení platnosti této smlouvy má pronajímatel předkupní právo na veškerá zařízení, která v průběhu platnosti této smlouvy realizoval nájemce na své náklady jako technické zhodnocení nebo modernizace pronajatých zařízení.

VIII. Doba platnosti

1. Tato smlouva s uzavírá na dobu **neurčitou** s účinností **od 1.1.2012**.
2. Tuto smlouvu je možno vypovědět s výpovědní dobou v délce 6-ti měsíců, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

IX. Ostatní povinnosti a práva smluvních stran

1. Smluvní účinnost pronajímaných zařízení činí % . Nájemce může po předchozí písemné dohodě změnit smluvní účinnost jednotlivého zdroje tepla v okamžiku, kdy provede realizaci technického zhodnocení a modernizaci tohoto zdroje tepelné energie.
2. Smluvní strany jsou povinny vzájemně se informovat o rizicích pro obsluhy v rámci BOZP a PO.
3. Nájemce není odpovědný za škody vzniklé z důvodu okolností vylučující jeho odpovědnost, zejména vlivem zásahu vyšší moci, jako válkou, vzpourou, záplavami nebo jinými přírodními pohromami, přerušením dodávek elektrické energie, vody apod. nebo za škody , které vzniknou v příčinné souvislosti s jednáním pronajímatele, při kterém se nebude řídit doporučením nájemce, neposkytne nájemci součinnost potřebnou pro plnění této smlouvy nebo prostory v nichž se pronajímané zařízení nacházejí či pronajímaná zařízení nebudou pronajímatelem udržována v řádném technickém stavu.
4. Nájemce je odpovědný za škody, které prokazatelně vznikly pronajímateli z důvodu neplnění závazků sjednaných v této smlouvě.
5. Nájemce nenese vůči pronajímateli odpovědnost za škodu nad rámec omezení stanovených touto smlouvou.
6. Pronajímatel prohlašuje, že na pronajímaná zařízení a na prostory související má uzavřenou platnou pojistnou smlouvu po celou dobu trvání smluvního vztahu.
7. Nájemce prohlašuje, že má uzavřenou platnou pojistnou smlouvu na škody způsobené činností nájemce.
8. Pronajímatel prohlašuje, že v případě poškození pronajímaného zařízení použije obdržené plnění pojistné události (či plnění ze strany nájemce) výhradně na neodkladné obnovení provozuschopnosti poškozeného pronajímaného zařízení.

X. 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. V rámci plnění předmětu této smlouvy pronajímatel uděluje nájemci v souladu s ustanovením § 667 Občanského zákoníku souhlas s prováděním údržby a oprav pronajímaného zařízení a k provádění kontrol BOZP a PO a dále zmocnění k jednání s orgány státní zprávy ČIŽP, IBP, ITI apod. a to od účinnosti této smlouvy. Nájemce nevstupuje do závazků pronajímatele vůči těmto orgánům vzniklým před datem účinnosti této smlouvy ani do závazků, které vzniknou k těmto orgánům v době platnosti a účinnosti této smlouvy. Pokud by tyto orgány odmítly s nájemcem z jakýchkoliv důvodů jednat, zavazuje se pronajímatel do těchto jednání vstoupit a o jejich výsledku informovat nájemce.
3. V případě, že v průběhu doby platnosti smlouvy dojde ke změně právních a daňových předpisů v oblasti pronájmu movitého a nemovitého majetku se obě strany zavazují ke změnám smlouvy, které vyplývají z aplikace těchto legislativních prostředků.
4. Investice a technické zhodnocení pronajímaného zařízení vyvolané změnou právních předpisů České republiky musí být realizovány v termínech daných platnou legislativou a budou provedeny na náklady pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
5. Práva a závazky vyplývající z této smlouvy jsou závazné i pro právní nástupce smluvních stran. Pronajímatel se zavazuje, že svá vlastnická nebo užívatelská práva k pronajímaným zařízením nepřevéde na třetí osoby, které v celém rozsahu nepřevzaly práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy a že bude s případným nabyvatelem práv nést odpovědnost za závazky vyplývající z této smlouvy společně a nerozdílně.
6. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze na základě písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
7. Tato smlouva se řídí zejména občanským zákoníkem, zákonem č. 116/1990 Sb., a dalšími souvisejícími právními předpisy.
8. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dne 1.1.2012. Uzavřením této smlouvy se ruší „Smlouva o nájmu“ ze dne 17.12.2007 v plném rozsahu.
10. Smlouva je vypracována ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž dvě vyhotovení obdrží nájemce a jedno vyhotovení obdrží pronajímatel.
11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu včetně příloh před jejím podpisem přečetly, že údaje v ní jsou úplné, pravdivé a platné k datu podpisu a že tuto smlouvu uzavírají po vzájemném projednání nikoliv v tísní, či za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Osoby podepsané na této smlouvě prohlašují, že jsou oprávněny k takovému projevu vůle a že jsou oprávněny jednat jménem smluvní strany.
12. Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se dozvěděly v souvislosti s touto smlouvou a které tvoří předmět obchodního tajemství.
13. 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.

14. Pronájem nebytových prostor včetně souboru tepelných, rozvodných a regulačních zařízení byl schválen usnesením Rady města Hradec nad Moravicí dne 17.4.2012 pod bodem 12.18.2012/RM.

15. Záměr města pronajmout nebytové prostory byl zveřejněn na úředních deskách a internetu od 25.01.2012 do 13.02.2012, resp. od 22.3.2012 do 10.4.2012.

Kontaktní osoby ve věci plnění předmětu smlouvy:

za pronajímatele:

za nájemce: ve věcech obchodních
ve věcech provozních a technických

XI. Přílohy smlouvy

Příloha č. 1 - Seznam pronajímaného zařízení

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

10. 07 2012

Hradec nad Moravicí, dne 31 -05- 2012

Ostrava, dne

.....
za pronajíma

.....
za nájemce: