



# SMLOUVA O NÁJMU TECHNOLOGIE

## Smluvní strany

### 1. Město Blansko

se sídlem nám. Svobody 32/3, 678 01 Blansko,

jednající Ing. Jiřím Crhou, starostou

IČO: 00279943

DIČ: CZ00279943

bankovní spojení: Komerční banka, a. s., expozitura Blansko

č. účtu: [REDACTED] Komerční banka, a. s., expozitura Blansko

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

a

### 2. ZT energy s.r.o.

se sídlem Svitavská 434/10, 678 01 Blansko

jednající Svatoplukem Nezvalet, jednatelem

IČO: 60731800

DIČ: CZ60731800

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, sp. zn. C 17485

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

č. účtu: [REDACTED]

tel.: [REDACTED]

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

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tuto smlouvu o nájmu technologie.

## Článek I.

### Úvodní ustanovení

Pronajímatel je výlučným vlastníkem vybudované technologie soustavy centrálního zásobování teplem ve městě Blansko, a to technologie vybudované v rámci I. a II. etapy výstavby dle projektu (dále jen „technologie“). Předmětem této smlouvy je úprava vzájemných práv a povinností smluvních stran při nájmu technologie.

## **Článek II.**

### **Předmět nájmu**

Předmětem nájmu je technologie specifikována v soupisu kotelen a předávacích stanic.

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá tuto technologii nájemci, a nájemce si tuto technologii za podmínek sjednaných touto smlouvou najímá.

Předmětem pronájmu a následného provozování podle této smlouvy je soubor Centrálního Zásobování teplem města Blansko.

Předmětem této smlouvy je dále poskytování komplexního Souboru aktivit a povinností, které má na základě národních legislativních předpisů zajišťovat Dodavatel tepelné energie na majetku pronajímatele.

Předmětem koncesního řízení je tedy zajištění provozu CZT a vlastního poskytování služeb výroby a rozvodu tepelné energie, tj. zajištění provozuschopnosti pronajaté infrastruktury, rozvodu tepelné energie a její dodávka konečným odběratelům. To vše v celodenním nepřetržitém provozu, a včetně poskytování souvisejících služeb, plánování a monitoringu.

Součástí předmětu nájmu není dispečink. Tento si musí nájemce zajistit sám a na vlastní náklady.

## **Článek III.**

### **Podmínky nájmu**

- 3.1 Po celou dobu trvání nájmu zůstává technologie ve vlastnictví pronajímatele, který ji má zařazenu ve své evidenci hmotného majetku a je oprávněn ji odepisovat způsobem stanoveným zákonem o daních z příjmů.
- 3.2 Nájemce je oprávněn pronajatou technologií užívat za účelem výroby, rozvodu a dodávky tepla v souladu se zákonem č.458/2000Sb.
- 3.3 Nájemce je povinen užívat pronajatou technologii s péčí řádného hospodáře. Nájemce nese veškeré náklady, spojené s provozem technologie. Na své náklady provádí nájemce běžnou údržbu a veškeré opravy, je-li jich zapotřebí k řádnému a hospodárnému provozu technologie. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které mu vzniknou v důsledku nesplnění povinností nájemce.
- 3.4 Nájemce není oprávněn požadovat na pronajímateli úhradu nákladů vynaložených na běžné opravy a údržbu technologie.
- 3.5 Nájemce je dále povinen:
  - a) vést provozní evidenci sledování skutečné pracovní ceny za každou kotelnu zvlášť – v periodicitě měsíc a rok s možností vyhodnocení měrné spotřeby zemního plynu na prodaný GJ tepla a vyhodnocení měrné spotřeby elektrické energie na kotelně na prodaný GJ tepla;

- b) vést provozní evidenci sledování skutečné pracovní ceny za celou soustavu – v periodicitě měsíc a rok;
- c) pro dobu trvání nájmu vypracovat plán revizí a kontrol jednotlivých kotelen, včetně vyčíslení předpokládaných finančních nákladů na jednotlivé kotelny;
- d) pro dobu trvání nájmu vypracovat plán oprav a údržby jednotlivých kotelen po technologických segmentech, včetně vyčíslení předpokládaných finančních nákladů;
- e) pro dobu trvání nájmu vypracovat plán oprav a údržby jednotlivých typových objektových předávacích stanic (OPS) po technologických segmentech a celé soustavy napojených OPS ve výši minimálně 500.000,- Kč za rok;
- f) vést provozní evidenci ročního přehledu skutečně vynaložených nákladů na opravy a údržby v členění po kotelnách a OPS (po technologických segmentech) – souhrn zpracovat vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního roku;
- g) vést provozní evidenci skutečně realizovaných revizí a kontrol dle plánu – souhrn zpracovat vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního roku;
- h) souhlasit s postupem dle § 1895 občanského zákoníku a vstupem do Smlouvy o nájmu kogeneračních jednotek uzavřené mezi městem Blansko a společností ZT energy s.r.o.;
- i) souhlasit s postupem dle § 1895 občanského zákoníku a vstupem do Dohody o spolupráci při nákupu plynu pro soustavu CZT Blansko – mezi společností Služby Blansko, s.r.o. a společností ZT energy s.r.o.;
- k) doložit, že Zajišťuje plnění předmětu Smlouvy na základě platné licence vydané podle Zákona č. 458/2000 Sb.;
- l) od data převzetí „CZT“ do nájmu vést účetnictví v plném rozsahu v souladu se Zákonem č. 561/1991 Sb. o účetnictví v platném znění a vést pro příjmy a výdaje, související s plněním předmětu Smlouvy oddělené účetnictví tak, aby tyto výnosy a náklady byly zřetelně odděleny od výnosů a nákladů nájemce z jeho jiných činností;
- m) Nájemce není oprávněn nakládat s „CZT“ jiným způsobem, než jak vyplývá z této smlouvy, zejména:
- Nájemce není oprávněn bez souhlasu vlastníka pozemky, nemovitosti nebo jejich části zastavit, dále podnajímat nebo poskytnout do výpůjčky ani k nim zřídit právo služebnosti.
  - Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele měnit podstatu pronajatých objektů a zařízení.
  - Nájemce není oprávněn využívat provozní prostory související s předmětem nájmu k jiným účelům než k plnění předmětu smlouvy, zejména není oprávněn tyto prostory bez písemného souhlasu pronajímatele poskytnout k užívání nebo přenechat do podnájmu třetím osobám. Nájemce hradí samostatně všechny běžné náklady, spojené s užíváním a provozem technologie, a to přímo na účet dodavatelů, podle podmínek, sjednaných mezi nájemcem a dodavatelem. Nájemce je povinen vynaložit ročně na údržbu a opravy technologie nejméně částku 500.000,- Kč (bez DPH), nebude-li mezi smluvními stranami dohodnuto jinak, přičemž je nájemce povinen konzultovat s pronajímatelem veškeré opravy, které přesáhnou částku 25.000,- Kč (bez DPH).

3.6 Pokud nájemce vynaloží v daném roce na údržbu a opravy nižší částku, než 500.000,- Kč, je povinen v takovém roce vytvořit finanční rezervy na opravy (včetně kalibrace měřidel) až do výše této částky.

- 3.7 Smluvní strany se výslovně dohodly, že ustanovení § 2220 odst. 1 věta druhá za středníkem Občanského zákoníku, týkající se vyrovnání za zhodnocení předmětu nájmu po skončení nájmu, se nepoužije.
- 3.8 Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě do podnájmu nebo jiného užívání jen se souhlasem pronajímatele.
- 3.9 Pokud nájemce přestane provádět výkon licencované činnosti, zanikne ze zákona (§ 12 zákon č. 458/2000 Sb.) právo nájemce užívat energetické zařízení, které je předmětem této smlouvy. Pro ten případ bude městem Blansko jako vlastníkem dotčeného energetického zařízení toto poskytnuto osobě určené Energetickým regulačním úřadem.
- 3.10 Nájemce zajistí pronajímateli řádný a neomezený přístup k předmětu nájmu.
- 3.11 Předmět nájmu bude předán pronajímatelem nájemci a jím potvrzeno předání v protokolu sepsaném do pěti dnů od účinnosti této smlouvy.
- 3.12 Spolu s předáním předmětu nájmu předá pronajímatel nájemci veškerou dokumentaci související s předmětem nájmu či jeho částmi, týkající se řízení, provozování, údržby a výkonů předmětu nájmu. V předávacím protokolu se vyznačí seznam předávané dokumentace.
- 3.13 Veškeré technologie umístěné v předmětu nájmu jsou součástí nemovitostí a jsou předmětem nájmu, a jako takové jsou s hlavní věcí ve vlastnictví pronajímatele.
- 3.14 Nájemce zajistí otevřený způsob sdílení energetických a provozních dat z pohledu monitoringu, dále za účelem společného přístupu k průběžné optimalizaci koncových odběrů subjektů města (provozovatel provozuje a dodává teplo, město a jeho zástupci mají reálně možnost sledovat a případně po dohodě s provozovatelem volit vhodné provozní režimy k optimalizaci spotřeb).
- 3.15 V případě, že nájemce bude hodlat investovat do systémů MaR je v souladu s pravidly pronajímatele (podobně jako v jiných investičních akcích) povinností nájemce požádat pronajímatele o odsouhlasení navrhovaného řešení, přičemž systém MaR musí být vytvořen pro obecně přijatelné/otevřené různě nadřazené dispečerské systémy (protokoly TCP Modbus, BAC NET).
- 3.16 Do předmětu nájmu jsou oprávněni vstoupit jak zaměstnanci nájemce, tak třetí osoby, kterým ke vstupu do předmětu nájmu udělil nájemce souhlas, a to zejména za účelem provedení nezbytných úkolů pro řádný provoz centrálního zdroje tepla.
- 3.17 Nájemce je povinen zajistit, aby všichni jeho zaměstnanci, jím pověřené osoby nebo jiné osoby, kterým ke vstupu do předmětu nájmu udělil souhlas, byli seznámeni s protipožárními a bezpečnostními předpisy a aby tyto dodržovali.
- 3.18 Pronajímatel provádí správu nemovitostí, hradí i daně z nemovitostí po dobu trvání nájmu.

- 3.19 Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli veškeré škody, ke kterým by na budovách nebo v jejich interiéru došlo v důsledku činností nájemce či jím pověřených osob.
- 3.20 Nájemce není oprávněn předmět nájmu zcizit ani jiným způsobem právně zatížit.
- 3.21 Nájemce je povinen umožnit zástupcům pronajímatele, případně kontrolním orgánům přístup a obhlídku předmětu nájmu s cílem kontrolovat jeho stav a užívání, a to po předchozím upozornění v pracovní dny mezi 7.30 hod. – 15.00 hod.
- 3.22 Smluvní strany společně sestaví předávací protokol obsahující a potvrzující stavy měřidel spotřeby primárních energií a sekundárních produktů, a to do pěti dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
- 3.23 Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu k datu návrhu na uzavření této smlouvy.
- 3.24 Nájemce nesmí omezit nájemce nebo vlastníky sousedních nemovitostí při výkonu jejich práv.
- 3.25 Nájemce předkládá k odsouhlasení zastupitelstvu města kalkulace ceny tepla dle navržené struktury pro následující kalendářní rok nejpozději do 30.9. a vyúčtování reálných nákladů nejpozději do 31.1. následujícího roku.

#### **Článek IV.**

##### **Doba trvání nájmu**

- 4.1 Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou a to od 1. ledna 2020 do 31.12.2023.
- 4.2 Pokud z jakýchkoliv důvodů na straně pronajímatele bude nemožné předpokládaný termín předání majetku k provozování do 1.1.2020 dodržet (zejména prodloužením doby trvání koncesního řízení) a termín předání majetku souvisejícího s provozem CZT se oproti předpokládanému termínu zpozdí o více jak 120 dnů, je uchazeč, s nímž bude uzavřena smlouva, oprávněn požadovat změnu lhůty plnění tak, že termíny zahájení i ukončení provozování CZT budou upraveny o dobu shodnou, po kterou nebylo možné majetek provozovat.
- 4.3 Tato smlouva může být předčasně ukončena jen dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí z níže uvedených důvodů.
- 4.4 Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu z důvodů stanovených občanským zákoníkem a dále z těchto důvodů:

- a) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, za jejímž účelem si předmět nájmu pronajal;
- b) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem dohodnutým v této smlouvě;
- c) nájemce dal předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo jiného užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele;
- d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu;
- e) nájemce je o více než 6 měsíců v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby poskytované mu spolu s nájmem;
- f) nájemce přes písemné upozornění hrubě porušuje klid nebo pořádek (porušením klidu není hluk způsobený běžným provozem).

4.5 Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu z těchto důvodů:

- a) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu;
- b) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
- c) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, za jejímž účelem si předmět nájmu pronajal;
- d) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy.

4.6 Výpověď musí být podána písemně a doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba činí 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

4.7 Pokud neplněním povinností nájemcem z této smlouvy bude ohrožena dodávka tepelné energie pro město Blansko a zákazníka (ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2, písm. c) bod 4 zákona č. 458/2000 Sb.), je oprávněno město Blansko od této smlouvy odstoupit. V takovém případě se jedná o podstatné porušení smlouvy ve smyslu ustanovení § 2002 ObčZ. Odstoupení se nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti. V případě ukončení smluvního vztahu z důvodu odstoupení od smlouvy je povinen nájemce převést na pronajímatele vše tak, jak vyplývá z této smlouvy.

4.8 K datu ukončení doby nájmu z jakéhokoliv důvodu uvedeného v tomto článku bude postupováno podle příslušných ustanovení zákona č. 458/2000 Sb. ve výrobě tepelné energie a v dodávce tepelné energie zákazníkovi.

4.9 Nájemce se zavazuje předat majetek zpět pronajímateli ke dni skončení ve stavu, který odpovídá běžnému opotřebení při řádném provádění údržby, není-li smluvními stranami sjednáno jinak.

4.10 Nájemce se zavazuje

- předat majetek zpět pronajímateli ke dni skončení ve stavu, který odpovídá běžnému opotřebení při řádném provádění údržby, není-li smluvními stranami sjednáno jinak;

- poskytnout pronajímateli při předání veškerou potřebnou součinnost tak, aby došlo k bezodkladnému převzetí majetku a jeho bezprostředně navazujícím plynulému a bezpečnému provozování pronajímatelem či novým nájemcem.
- po předání majetku nájemce zejména splnit své smluvní závazky vůči nájemci, dokončit zpracování aktualizované písemné evidence stavu majetku a splnit i ostatní povinnosti z této smlouvy.

## **Článek V.**

### **Nájemné**

5.1 Nájemné se sjednává dohodou takto:

Dohodnuté nájemné ve výši 5.900.000,- Kč ročně + platná sazba DPH.

5.2 Nájemné bude placeno nájemcem ve čtvrtletních splátkách ve výši 1.475.000,- Kč + platná sazba DPH. Splátky nájemného jsou splatné vždy do 15. dne prostředního kalendářního měsíce daného čtvrtletí, a to bankovním převodem na účet pronajímatele.

5.3 Za včasně provedenou platbu se považuje platba, která byla včas v plné výši připsána na účet pronajímatele. Den úhrady je den, kdy je částka připsána na účet pronajímatele.

## **Článek VI.**

### **Pojištění**

Pronajímatel se zavazuje, že na své náklady pojistí technologii proti případným živelným škodám, pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem zařízení hradí nájemce na své náklady.

## **Článek VII.**

### **Závěrečná ujednání**

7.1 Tato smlouva nabývá účinnosti dne 1. ledna 2020.

7.2 Smlouva vzniká dohodou smluvních stran o celém jejím obsahu a lze ji měnit a doplňovat pouze dohodou smluvních stran, pro kterou se předepisuje písemná forma číslovaných dodatků.

7.3 V otázkách neupravených touto smlouvou se účastníci řídí obecně závaznými právními předpisy ČR, zejména občanských zákoníkem.

7.4 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.

7.5 Tato smlouva byla schválena na 20. schůzi Rady města Blanska konané dne 08.10.2019 usnesením č. 15.

7.6 Práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající přechází na právní nástupce.

7.7 V případě změny daňových zákonů se smluvní strany zavazují upravit tuto smlouvu v souladu s těmito zákony.

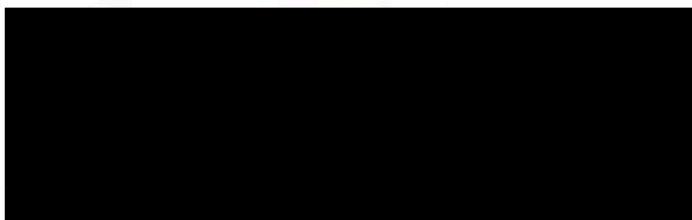
7.8 Případná neplatnost některého z ustanovení této smlouvy nemá za následek neplatnost ostatních ustanovení. Pro případ, že kterékoli ustanovení této smlouvy se stane neúčinným nebo neplatným, smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu nahradit takové ustanovení novým.

7.9 Nájemce souhlasí se zveřejněním této smlouvy podle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění podle tohoto zákona, včetně znečitelnění nezveřejňovaných údajů, zajistí pronajímatel nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy.

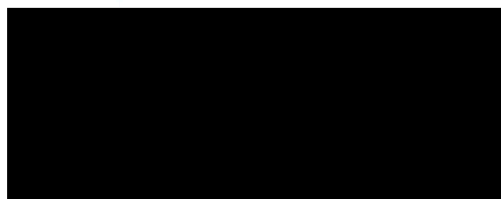
7.10 Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

V Blansku dne 14.11.2019

V Blansku dne 14.11.2019



ZT energy s.r.o.  
Svatopluk Nezval  
jednatel  
nájemce



Město Blansko  
Ing. Jiří Črha  
starosta  
pronajímatel