


SMLOUVA

o nájmu, provozování a údržbě tepelného zařízení

Pronajímatel:

Obchodní firma: Středisko volného času Amos, Český Těšín, příspěvková organizace
Se sídlem: Frýdecká 690/32, 737 01 Český Těšín
Zastoupená: Mgr. Evou Juricovou
Bankovní spojení: Komerční banka
Číslo účtu: 35-6705550237/0100
IČ: 750 751 13
DIČ: CZ75075113 (organizace není plátcem DPH)
Telefon: 
e-mail: reditelka@svcamos.cz
(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce:

Obchodní firma: Teplo Těšín, a.s.
Se sídlem: Hornická 2070/14, 737 01 Český Těšín
Zapsaná: Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 1801
Zastoupená: Ing. Dariuszem Cymerysem, předsedou představenstva
Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s.
Číslo účtu: 290012738/0300
IČ: 25391330
DIČ: CZ25391330
Telefon: +420 558 761 440
Web: www.teplotesin.cz
e-mail: reditel@teplotesin.cz
(dále jen nájemce)

Článek I

Preamble

1. Nájemce prohlašuje, že je držitelem veškerých oprávnění nutných pro komplexní provozování tepelného zařízení pronajímatele a k zásobování teplem a teplou vodou.

2. Pronajímatel prohlašuje, že na základně Zřizovací listiny (dodatku č. 1 k příloze k dodatku č. 4 ZL) příspěvkové organizace města ze 29.6.2018, ve znění pozdějších dodatků, byly pronajímateli předány k hospodaření (svěřený majetek) mezi jinými budova č.p. 690/32 na ulici Frýdecká, parcela č. 1492,1493/1, 1493/2,1493/3,1493/4,1493/5 a budova bez č.p. na pozemku č. 1493/5- jiná stavba (Pink Aréna), ve kterých se nachází nebytové prostory s umístěním tepelných zařízení nájemce a pronajímatele, sloužící k výrobě tepla a teplé vody pro pronajímatele, jež jsou zapsané na LV č. 6744) příloha č. 2, který je veden u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, Katastrální pracoviště Karviná se sídlem Slámova 1/183,733 01 Karviná pro katastrální území 623164 Český Těšín.
- Dále pronajímatel prohlašuje, že na výše uvedeném majetku nevážnou žádná práva nebo omezení ve prospěch třetích osob, které by bránily řádnému výkonu nájmu, provozování, údržbě a opravě tepelného hospodaření a že je svým zřizovatelem oprávněn k uzavření této smlouvy.

Článek II. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je:
 - a) Nájem nebytových prostor o velikosti 8,22 m²- Frýdecká 690/32
 - b) Nájem nebytových prostor o velikosti 24,80 m²- Frýdecká 690/32
 - c) Nájem technologického zařízení (příloha č. 1)

Článek III. Nájem nebytových prostor

1. Nájemce má právo užívat stavební objekty a prostory, ve kterých jsou umístěná tepelná zařízení a prostory související v rozsahu nezbytném pro účely plnění předmětu smlouvy.
Najímaný nebytový prostor je prostor o velikosti **33,02 m²**.
2. Pronajímatel nepoužije předmět nájmu jako předmět záruky, zástavy nebo k zatížení právy zřízenými ve prospěch třetích osob.
3. Nájemce se zavazuje na užívání pronajatého nebytového prostoru hradit pronajímateli cenu za nájem stanovenou touto smlouvou.

Článek IV. Tepelní zařízení

1. **Tepelné zařízení pronajímatele:**
 1. **Tepelným zařízením pronajímatele** (příloha č. 1) se pro účely této smlouvy rozumí soubor tepelných, rozvodných, regulačních a kontrolních zařízení pro vytápění a přípravu teplé vody v areálu pronajímatele na ulici Frýdecká. Pronajímatel výslovně souhlasí s tím, že si nezvýší vstupní cenu majetku technického zařízení po celou dobu platnosti této smlouvy.

2. V případě, že dojde ke změně právních předpisů České republiky, které uloží v určitých lhůtách provést úpravy technického zařízení charakteru technického zhodnocení anebo nové investice, zavazuje se nájemce upozornit pronajímatele na nutnost těchto změn a navrhnout nezbytná opatření k jejich realizaci včetně cenové kalkulace. Po dohodě obou stran se nájemce zavazuje realizovat úpravy vyplývající z těchto změn na tepelném zařízení na náklady pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci veškerou součinnost nezbytnou k realizaci investic a technického zhodnocení zařízení.

Článek V.

Provozování, údržba a opravy

1. Pronajímatele zmocňuje nájemce, aby provozoval tepelná zařízení v souladu s touto smlouvou včetně péče o technický stav zařízení s cílem udržet je v provozuschopném stavu odpovídajícím jejich staří a opotřebením (opravy, údržba a kontroly).
2. Nájemce se zavazuje:
 - Zajišťovat provozní servis tepelných zařízení spočívající v obsluze zařízení a řízení množství a kvality dodávek energií na úrovni stávajících provozních režimů.
 - Zajišťovat technický servis tepelných zařízení spočívající v péči o technický stav zařízení s cílem provádět plánované opravy tepelných zařízení na vlastní náklady. Zařízení a objekty, na které se nevztahuje poskytovaný servis dle tohoto článku, jsou veškeré stavební objekty, ve kterých se tepelná zařízení nacházejí včetně tělesa komínu. Nájemce neposkytuje údržbu a opravy na tepelných zařízeních, která nejsou součástí této smlouvy. Pokud v průběhu trvání nastanou změny právních předpisů České republiky, která změní způsob provozování zařízení, bude smluvní vztah upraven formou dodatku této smlouvy. V případě nenadále poruchy nebo havárie na tepelných zařízeních, které nejsou součástí této smlouvy, poskytne nájemce spolupráci a součinnost dle svých možností, na provedení nezbytných opatření k obnově dodávek tepla, přičemž je oprávněn fakturovat prokazatelné náklady.
 - Prostory, ve kterých jsou jednotlivé součásti tepelných zařízení umístěny užívat tak, aby na nich nedocházelo ke škodám nebo nadměrnému opotřebením či znehodnocení a dbát na to, aby se předešlo jejich poškození, ztrátě nebo zneužití. Pověřené osoby nájemce pohybující se v předmětu nájmu musí mít s sebou telefon a v nutných případech zavolají na **policii ČR 158, záchranná služba 155, ohlašovna požáru 150, ředitelce SVČ +420 774 730 034**. Nájemce odpovídá za úrazy, které mu vzniknou v pronajatých prostorách. Pronajímatel předá nájemci požárně poplachové směrnice, kterými se bude nájemce řídit.
 - Upozornit na potřebu provedení oprav prostor a stavebních objektů, ve kterých jsou jednotlivé součásti provozovaných zařízení umístěny, které provádí pronajímatel. Obě smluvní strany se dohodnou na způsobu provedení údržby nebo opravy.
 - Provozovat tepelná zařízení **s nezbytně odbornou péčí** a v souladu s platnými právními předpisy v oblasti bezpečnosti a hygieny práce, ochrany životního

prostředí a protipožární ochrany a ostatními platnými právními předpisy České republiky a touto smlouvou.

- V rámci provozu zařízení převzít veškeré povinnosti a závazky pronajímatele vůči orgánům státní správy (ČIŽP, OIP, ITI apod.) a provádět pravidelné a příslušnými předpisy stanovené revize a technické prohlídky těchto zařízení, vést nezbytnou dokumentaci. Nájemce neodpovídá za závazky pronajímatele vzniklé přede dnem účinnosti této smlouvy.
- Vést nezbytnou dokumentaci týkající se provozu tepelných zařízení.
- Vyhodnocovat spotřeby primárních energií a navrhopvat a po dohodě s pronajímatelem realizovat kroky pro jejich snižování.
- Nájemce je oprávněn v rámci provozování a údržby tepelného zařízení užívat i nemovitosti a prostory, kde jsou a budou jednotlivá technologická zařízení umístěna, a prostory související. Nájemce je dále povinen na své náklady zajistit likvidaci veškerého odpadu vznikajícího v souvislosti s plněním předmětu této smlouvy.

3. Pronajímatel se zavazuje:

- Zajistit nájemci řádný a ničím nerušený výkon práva provozování tepelných zařízení, tj. práva provozování jednotlivých technologických zařízení formou technického a provozního servisu, včetně teplé vody a tepla pro vytápění, práva užívání prostor, kde jsou jednotlivé části tepelných zařízení a užívání prostor souvisejících, včetně stávajícího vybavení.
- Poskytovat při provozování tepelného zařízení dle této smlouvy nájemci protiplněním na náklady nájemce dodávku elektrické energie pro potřeby provozování tepelného zařízení. Nájemcem pověřená osoba písemně nahlásí stav podružného elektroměru ke konci kalendářního roku ekonomovi.
- Poskytovat nájemci dodávky pitné vody pro potřeby výroby TV.
- Umožnit trvale přístupovou cestu nájemci k tepelnému zařízení a jeho součástem vč. souvisejících prostor, a to v kteroukoliv denní či noční hodinu. Nájemce odpovídá za to, že jím pověřené osoby se pohybují pouze v pronajatých prostorách a určených přístupových cestách. Je povinen zabránit cizím osobám zdržovat se v objektu SVČ.
- Udržovat stavební objekty a prostory, ve kterých je umístěno tepelné zařízení a prostory související v řádném stavu po stránce bezpečnostní, stavební a hygienické, aby nedošlo k poškození technologických zařízení, ani ke škodám na zdraví obsluhy jednotlivých technologických zařízení a plně hradit náklady související s údržbou a opravami výše uvedených prostor. Nájemce odpovídá za veškeré škody na majetku, k nimž došlo v průběhu užívání s výjimkou škod, ke kterým nedal podnět. Po ukončení činnosti kontroluje pořádek ve všech užívaných prostorách, vypnutí elektřiny a uzávěrů vody apod. Způsobené škody je povinen uhradit neprodleně v celém rozsahu finanční náhradou vyúčtovanou pronajímatelem.
- Zajišťovat deratizaci prostoru kotelny spolu s ostatními prostory SVČ.

Článek VI. Doba platnosti

1. Tato smlouva je platná dnem podpisu oběma smluvními stranami a je účinná od **1. 1. 2020- 31. 12. 2025.** (Dle čl. 10,10.2 zřizovací listiny pronajímatele)
2. Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou.
3. Tato smlouva zaniká:
 - a) Dohodou smluvních stran,
 - b) uplynutí výpovědní doby ve smyslu ustanovení občanského zákoníku a dále pak dle článku odst. 4. a 5.
4. Tato smlouva může být ze strany nájemce vypovězena zejména z níže uvedených důvodů:
 - a) Pronajímatel podstatným způsobem nebo opakovaně porušuje své závazky plynoucí z této smlouvy a nesjedná nápravu ani ve lhůtě 2 měsíců po obdržení písemné výzvy ke zjednání nápravy, za podstatné porušení se považuje zejména nezpůsobilost prostor, kde jsou umístěna tepelná zařízení, ke smlouvenému užívání.
 - b) V případě, že pronajímatel nebude souhlasit s provedením opravy navrhované nájemce podle článku V. odst. 2 písm. c, této smlouvy a tento nesouhlas omezí, případně znemožní, nájemci řádně a včas plnit povinnosti sjednané v této smlouvě.
 - c) Pronajímatel neuhradil v průběhu kalendářního roku nejméně dvakrát stanovenou úplatu za dodávané teplo a TV ve lhůtě splatnosti sjednané ve Smlouvě o dodávce tepla pro vytápění a přípravu teplé užitkové vody uzavřené mezi smluvními stranami.
5. Tato smlouva může být vypovězena ze strany pronajímatele z důvodu neplacení nájemného.
6. Výpovědní lhůty činí 3 měsíce. Výpověď musí učiněna písemnou formou a doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta začne běžet prvního dne následujícího měsíce po dni, ve kterém byla výpověď doručena a skončí posledního dne posledního měsíce výpovědní lhůty.

Článek VII. Platby za nájem

1. Smluvní strany se dohodly na výši ceny nájmu, která činí:
21.793,- Kč celkem rok.
Cena za pronájem technologického zařízení kotelen Frýdecká dle přílohy č. 1 je cenou smluvní a je stanovena na **2.000,- Kč ročně.**
Při stanovení nájemného se vycházelo z Řádu města Český Těšín č.1/2001, a dodatku č. 2/2002 ze dne 1. 3. 2003 pro stanovení výše nájemného z nebytových prostor, ve znění pozdějších dodatků.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy nájem netrvá celý kalendářní rok, bude cena za nájem poměrnou část daného roku vypočtena jako součin 1/12 roční ceny nájmu a počtu měsíců trvání nájmu v daném roce.

3. Cena za nájem bude hrazena 1x ročně na základě vystavené faktury pronajímatele. Nájemné bude nájemci fakturováno zpětně, splatnost faktury činí 14 dní. Faktura bude vystavena nejpozději do 15. ledna následujícího roku.
4. Nájemce hradí pronajímateli elektrickou energii, dle skutečné spotřeby měřících míst „Kotelna č. 1, Kotelna č. 2 a teplovzdušní agregát“ dle průměrné ceny elektrické energie pronajímateli 1x ročně. Úhrady dodavateli budou prováděny pronajímatelem, spotřeba bude měřena měřicími přístroji a bude nájemci fakturována jednou ročně na základě faktury vystavené pronajímatelem nejpozději do konce ledna následujícího roku. Náklady na plyn bude hradit nájemce přímo dodavateli, s nímž má uzavřenou zvláštní smlouvu. Nájemce je oprávněn provést kontrolu způsobu měření a vyhodnocování spotřeb energií nebo služeb, jenž budou přefakturovány a po dohodě s pronajímatelem provést případnou výměnu měřících zařízení na náklady nájemce.
5. Nájemce je povinen uhradit faktury do 30 dnů po obdržení faktury od pronajímatele bezhotovostním převodem na účet.
6. V případě prodlení se zaplacením vyúčtování je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna účtovat druhé smluvní straně smluvní pokutu dle ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Tímto ujednáním o smluvní pokutě není kráceno právo na náhradu škody a náhradu úroků z prodlení v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Článek VIII. Ostatní ujednání

1. Nájemce není odpovědný za škody vzniklé z důvodu okolností vylučujících jako odpovědnost, zejména vlivem zásahu vyšší moci, jako válkou, vzpourou, teroristickými činy, sociálními nepokoji, stávkami, záplavami nebo jinými přírodními pohromami, přerušení dodávek elektrické energie, plynu, vody apod., nebo za škody, které vzniknou z důvodu, že pronajímatel se neřídil doporučeními nájemce, neposkytl potřebou součinnost nebo prostory, kde se provozovaná zařízení nacházejí a prostory související nebyly v řádném technickém stavu.
2. Nájemce není odpovědný za nedodržení režimu vytápění, pokud k němu došlo za hranici tepelných zařízení.
3. Pronajímatel dále prohlašuje, že na zařízení má zřizovatel uzavřenou platnou pojistnou smlouvu, která kryje proti škodám v základním rozsahu a živelným událostem. Tuto skutečnost na požádání nájemci doloží kopií pojistné smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že má uzavřenou pojistnou smlouvu odpovědnosti za škodu způsobenou svou činností vůči třetím subjektům.
5. Smluvní strany se dále dohodly:
 - Projednávat závažné skutečnosti ve věci realizace této smlouvy,
 - řešit vzniklé problémy zejména vzájemným jednáním za účelem dosažení dohody smírným vyřízením sporných skutečností,
 - že nájemce umožní po předchozí dohodě provádět pověřeným pracovníkem pronajímatele kontrolu zařízení a jeho provozování vždy za přítomnosti oprávněného a pověřeného pracovníka nájemce.
6. Ve vzájemném styku smluvních stran jsou zmocněny jednat tyto osoby:

Za pronajímatele: Mgr. Eva Juricová

Za Nájemce: Ve věcech technických: Ing. Kovalič František

Ve věcech smluvních: Ing Dariusz Cymerys

Smluvní strany se zavazují uchovávat mlčenlivost o skutečnostech, které jsou předmětem této smlouvy a které se dozvědí v souvislosti s plněním této smlouvy.

Článek IX.

Závěrečné ustanovení

1. Obě smluvní strany se dohodly, že práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající se řídí příslušnými ustanoveními Zákona občanského zákoníku č. 89/2012 o závazkových vztazích, energického zákona č.458/2000 Sb. v platném znění a v části týkající se práv a povinností souvisejících s nájemce tepelných zařízení a nebytových prostor občanským zákoníkem a souvisejícími právními předpisy.
2. V rámci plnění předmětu této smlouvy pronajímatel uděluje nájemci v souladu s ustanovením §222Občanského zákoníku souhlas s prováděním údržby a oprav najímaného zařízení a k provádění kontrol BOZP a PO a dále zmocnění k jednání s orgány státní správy: ČIŽP, OIP, ITI apod., a to ode dne účinnosti této smlouvy. Nájemce nevstupuje do závazků pronajímatele vůči těmto orgánům vzniklých před datem 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 této smlouvy dojde ke změně právních, daňových, nebo vnitřních předpisů zřizovatele v oblasti pronájmu movitého a nemovitého majetku a účtování DPH pro ceny energií, obě strany se tímto zavazují ke změnám smlouvy, které vyplývají z aplikace těchto legislativních předpisů.
4. 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 tepelným zařízením, nepřevéde na třetí osoby, které by v celém rozsahu nepřevzaly práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy a že bude s případným nabyvatelem práv nést odpovědnost za závazky z této smlouvy vyplývající společně a nerozdílně.
5. Veškeré změny a doplnění této smlouvy musí mít formu písemných a číslovaných dodatků, podepsaných všemi smluvními stranami, jinak jsou neplatné.
6. Obě strany svými podpisy stvrzují, že plně souhlasí se zněním smlouvy a že tato plně odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a nebyla uzavřena v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.
7. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou vyhotoveních, kde pronajímateli nájemce obdrží po jednom vyhotovení.

Seznam příloh:

Příloha č. 1

Seznam tepelného řízení pronajímatele

Příloha č. 2

Seznam nemovitostí na LV

V Českém Těšíně dne

Za nájemce

Za pronajímatele

Příloha č. 1 Smlouvy o nájmu, provozování a údržbě tepelného zařízení

Seznam tepelného zařízení pronajímatele - ul. Frýdecká 690/32, Český Těšín

Kotelna č. 1

Kotel K1 – Wolf, typ: NG -30E-120, výrobní číslo: G152806/9207

Kotel K2 – Wolf, typ: NG-30-e-120, výrobní číslo: G152840/9207

Zásobník TV 380l


Regulátory kotlů

Rozdělovač/sběrač, Směšovací ventily, oběhová čerpadla Grundfoss 2 ks

Tlakové nádoby: Reflex – typ: 06G102350198, objem 33l,10 bar, Zilmet – typ: 006184, objem 200 l

Všechna zařízení kotelny – regulační prvky, ventily, čidla, elektrorozvody

Kotelna č. 2

Plynoměr PREMAGAS BK-g 16, výrobní číslo 00051190-043-06-l 

Kotel č. 1 – PROTHERM Panther, TYP: 12.KTO.16, výr. číslo: 04011503040.12 KTO 15

Kotel č. 2 – PROTHERM Panther, TYP: Panther , výr. číslo: 04101512466.24 KTO 15

Teplovzdušný agregát Technoclima